

The12

Eine alte Geschichte wird neu geschrieben

Aus der veralteten Geschäftsliegenschaft aus den 1970er Jahren an der Theaterstrasse 12 am Bellevue in Zürich – daher der Name «The12» – ist ein repräsentativer Bau entstanden, der sich optimal in seine Umgebung direkt gegenüber dem Zürcher Sechseläutenplatz einfügt. Wie es dazu kam, erläutern Christoph Sättler und Marcel Honegger von PSP Swiss Property.



Interview mit Marcel Honegger
Leiter Bau PSP Swiss Property

PSP Swiss Property hat zur Wahl des Architekturbüros für die Sanierung der Theaterstrasse 12 in Zürich einen Wettbewerb durchgeführt. Was hat Sie am Gewinnerprojekt von Jessenvollenweider aus Basel überzeugt?

Sättler: Uns war ein frischer, moderner und gleichzeitig repräsentativer Auftritt des Gebäudes wichtig, wobei dem historischen Kontext am Bellevue gebührend Rechnung getragen werden musste. Zudem sollte der baubestehende Innenhof in die Planung einbezogen werden. Die Architekten haben die Herausforderung mit begrünten Terrassen gelöst, so dass auf fast allen Etagen

nutzbare, bepflanzte Aussenräume entstanden sind – eine grüne Oase inmitten der Stadt.

Für viele Menschen ist die Geschäftsliegenschaft an der Theaterstrasse mit Erinnerungen an Besuche des ursprünglichen ABM oder ab 2003 der Globus-Filiale im alten Kleid verknüpft. Wie war es für Sie, an einem solch prestigeträchtigen Projekt zu arbeiten?

Honegger: Das Gebäude befindet sich an einer exponierten Lage, als Teil der Bellevuefront direkt gegenüber dem Sechseläutenplatz. Mit der Neugestaltung des Sechseläutenplatzes im Jahre

und Christoph Sättler
Asset Manager PSP Swiss Property

2014 ist ein begehbarer Platz entstanden. Dies hatte zur Folge, dass auch die Gebäude rundum mehr zur Geltung kommen. Deshalb war es uns wichtig, mit der Neupositionierung nicht nur unserer Liegenschaft, sondern auch dem ganzen Platz zu neuem Glanz zu verhelfen.

Mit welchen ökonomischen und ökologischen Herausforderungen waren Sie konfrontiert?

Honegger: Das Gebäude aus den 1970er Jahren war seit der Erstellung nie gesamtheitlich erneuert worden. Die Haustechnik war veraltet, die Fassade ungenügend isoliert und in einem schlechten



Zustand. Obschon wir eine umfassende Sanierung vornehmen mussten, konnten wir durch den Erhalt des statischen Grundgerüsts viel graue Energie einsparen. Nebst dem geringen Ressourcenverbrauch beim Umbau wollten wir auch auf gute Betriebszahlen achten; deshalb haben wir uns bei der Umsetzung am MinergieP-Eco-Standard orientiert.

Nachhaltigkeit hat bei der Sanierung eine grosse Rolle gespielt. Wie äussert sich das bei «The12» konkret?

Sättler: Die benötigte Wärme- und Kälteenergie wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt. Die Wärme- und Kälteabgabe im Bürobereich erfolgt über ein thermisches Deckensystem mit den Funktionen Heizen, Kühlen und Lüften. Der Heizenergieverbrauch wurde durch die Sanierung mehr als halbiert. Die CO₂-Emissionen gehen dank erneuerbarem Strom für die Wärmepumpe nahezu gegen Null. Das heisst, dass wir in dieser Liegenschaft jetzt nach der Sanierung jährlich etwa 90 Tonnen CO₂ weniger ausstossen.

Gab es während der Umbauphase besondere Herausforderungen zu meistern?

Honegger: Da würde ich speziell die Baulogistik erwähnen. Diese erforderte an dieser zentralen Lage eine ganz besonders ausgeklügelte Planung für die Bauinstallation, wie zum Beispiel zur Platzierung des Krans, sowie für die Organisation der Anlieferung.

Inwieweit konnten Sie an dieser zentralen, städtischen Lage auf die Bedürfnisse der Nachbarn bei der Umsetzung des Umbaus eingehen?

Sättler: Bei einem solch intensiven Umbau muss man mit lärmigen Bauarbeiten rechnen, besonders beim Rückbau. Uns war wichtig, schon vor Baubeginn mit den Nachbarn Kontakt aufzunehmen und ihre Anliegen bei der Bauplatzorganisation zu berücksichtigen. Auch während der Bauzeit haben wir die Kommunikation mit den Nachbarn durchgehend aufrechterhalten und sie laufend über die Bautätigkeiten informiert. Die besonders lärmintensiven Arbeiten mussten wir auf vordefinierte Zeiten beschränken, vor allem aus Rücksichtnahme auf das benachbarte Kino. Zudem haben wir für die permanente Überwachung und Betreuung der Baustelle eine Sicherheitsfirma vor Ort engagiert.

Die Lage und das hochwertige, passende Produkt überzeugen ganz offensichtlich: Die vormaligen Mieter Globus, Mobilezone und Activ Fitness sind alle an ihren ehemaligen Standort zurückgekehrt. Die Bellevue Asset Management Group kommt nach 20 Jahren wieder an ihren Gründungsstandort zurück und Sound Capital gesellt sich neu dazu.

Eine allgemeine Frage zum Schluss: Wie fügt sich «The12» in die Strategie und das Portfolio von PSP Swiss Property ein?

Sättler: Es gehörte schon immer zu unserer Strategie, mit substanziellen Investitionen, Sanierungen und Renovationen im bestehenden Portfolio Mehrwert für die Mieter, den Standort und nicht zuletzt für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Das ist uns am Zürcher Bellevue zweifellos gelungen. Mit «The12» verfügen wir über eine weitere Perle in unserem Portfolio, mit dem wir uns bekanntermassen bewusst auf erstklassige Liegenschaften an Top-Standorten konzentrieren.

*marcel.honegger@psp.info
christoph.saettler@psp.info
www.psp.info*